

WOHNGENUSS in Wagna bei Leibnitz – im Herzen der Südsteiermark

Projekt: **Wagna-Hauptstraße 23 | 8430 Wagna**

RORU
Immobilien GmbH



Modernes, urbanes Wohnen im Naturpark Südsteirisches Weinland.

4 Häuser mit 112 m² bis 125 m² – Moderne Ausstattung.

Beste Infrastruktur. Hervorragende Lage. TOP Nahversorgung.

PROJEKTPLAN



A-09 Ansicht Nord-West 1:100



A-07 Ansicht Süd-Ost 1:100

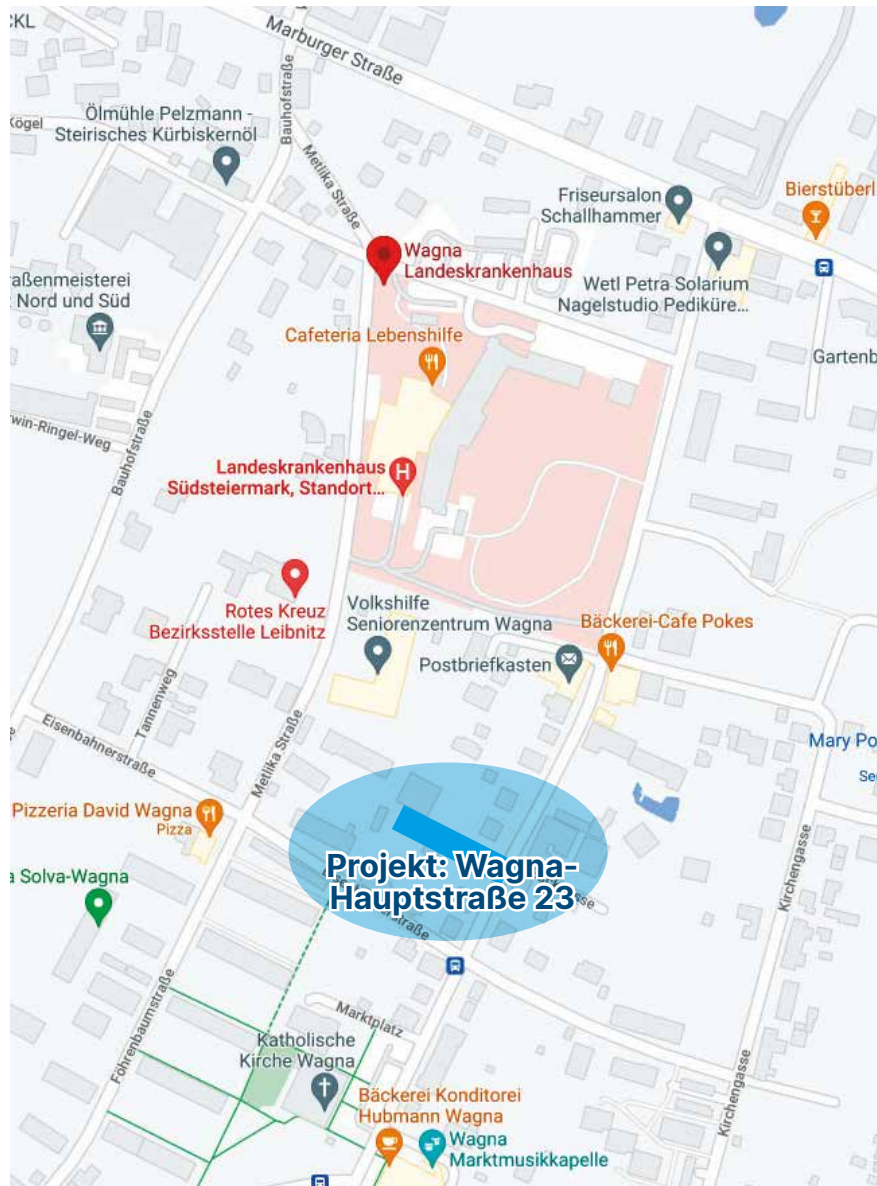


A-06 Ansicht Süd-West 1:100



A-08 Ansicht Nord-Ost 1:100

LAGEPLAN



WOHNGENUSS IN WAGNA BEI LEIBNITZ „NATURPARK SÜDSTEIRISCHES WEINLAND“

Die Reihenhäuser liegen ruhig an einem von der Hauptstraße abzweigenden Privatweg, der nur von den zukünftigen Eigenheimbesitzern genutzt wird. Die zentrale Lage bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Sportanlagen, Kultureinrichtungen, Sozial- und Gesundheitsangebote, sowie eine Nahversorgung des täglichen Bedarfs.

Von der im Zentrum der Marktgemeinde Wagna gelegenen Wohnanlage aus haben Sie die beste Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel. Die kurzen Wege erlauben es Ihnen zudem, die meisten Besorgungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.

Die 4 Wohneinheiten überzeugen durch das modern gestaltete Architekturdesign und sind in den Größen von 112 m² bis 125 m² verfügbar. Die vier Häuser punkten durch ihre großartige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Jede Einheit verfügt über eine geräumige Terrasse und einen kleinen, aber feinen Garten. Ihr Auto können Sie bequem im Carport abstellen. Weitere Abstellplätze befinden sich vor dem Haus und gehören zum Grundstück.

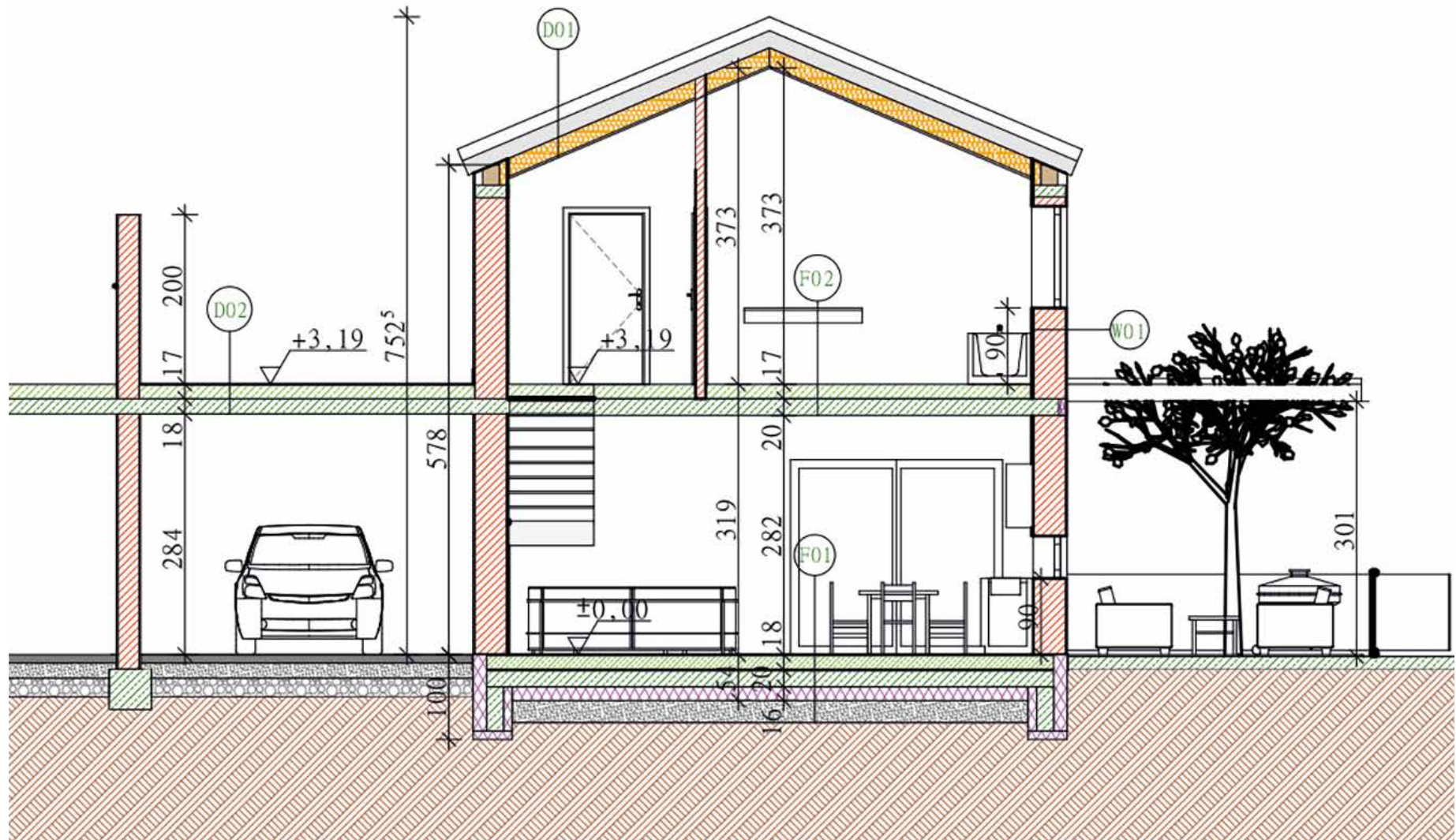
Aus Verantwortung gegenüber unserer Umwelt erfolgt die Beheizung des Projektes durch die „Bioenergie Leibnitzerfeld“ (ein regionales Nahwärmeunternehmen). In Verbindung mit einer äußerst energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise (siehe HWB-Wert) dürfen daher auch überaus günstige Betriebskosten erwartet werden.

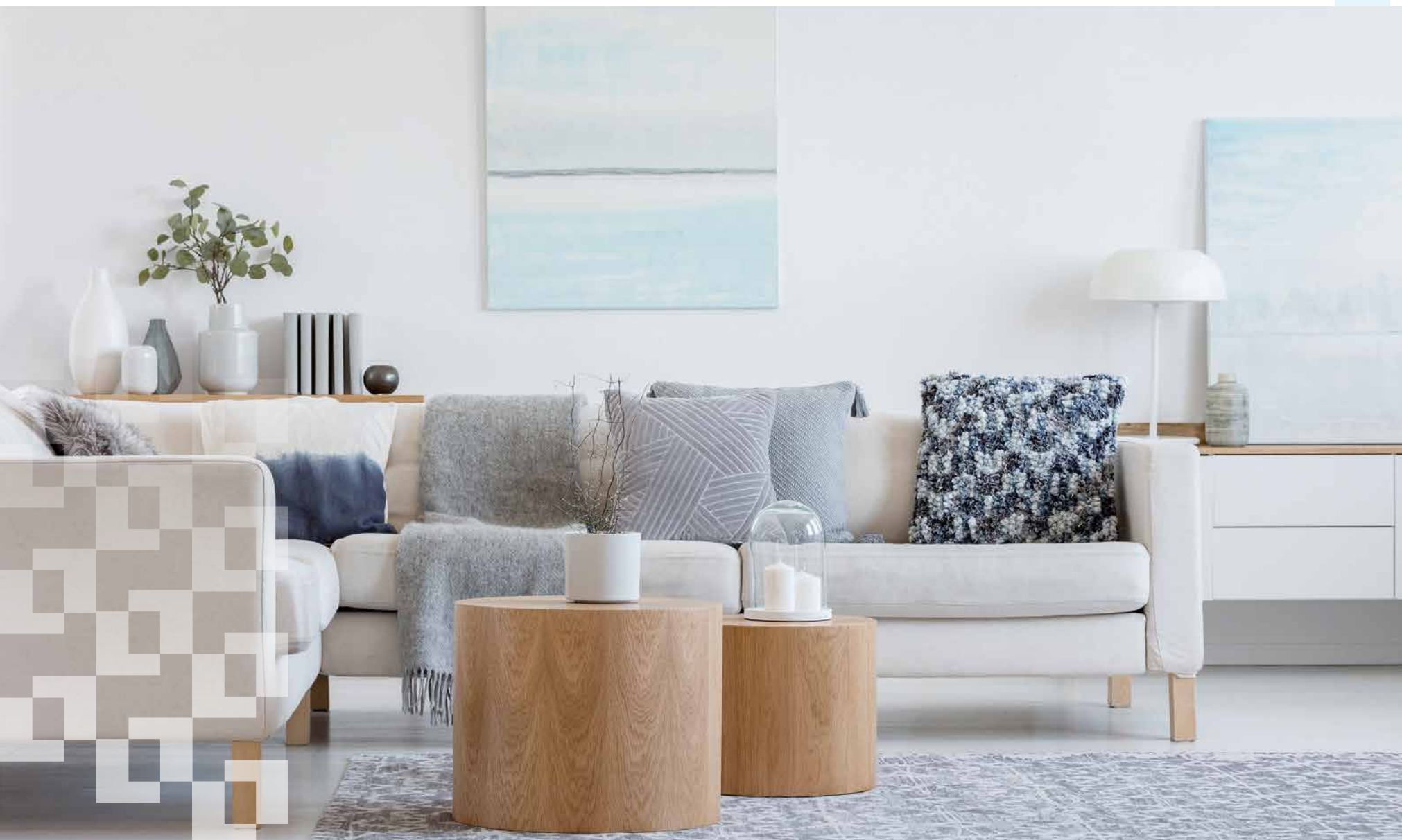
Für alle, die in einer Wohnung zu wenig Freiheit finden, aber für ein großes Haus mit riesigem Garten zu wenig Zeit haben, bieten unsere Häuser einen leistbaren Kompromiss. Die Terrassen und die kleinen Gärten ermöglichen erholsame Stunden an der frischen Luft, geben genügend Platz für Spiel und Spaß und bereiten Ihnen einen geringen Arbeitsaufwand.

LAGEPLAN 1:1000



SYSTEM SCHNITT 1:1000





Symbolfoto_ Shutterstock

PREISLISTE

	Haus	Zimmer	NF m ²	NF Balkon m ²	NF Terrasse m ²	Grund- anteil m ²	Carport m ²	Verkaufspreis
1	EG/OG	3-4	125	-	36	321	25	€ 389.000,-
2	EG/OG	3	112	7	34	211	23	€ 337.500,-
3	EG/OG	3	119	-	32	211	23	€ 355.000,-
4	EG/OG	3-4	125	-	32	288	25	€ 379.000,-

VERTRAGSERRICHTUNG

Mag. Dr. Franz Benda | Rechtsanwalt
 Rechtsanwälte | Zivilingenieur | Mediator
 Tel: +43 316 711240 | Fax-DW: 16
<https://kanzlei-benda.com>
 Brückenkopfgasse 2 | 8020 Graz

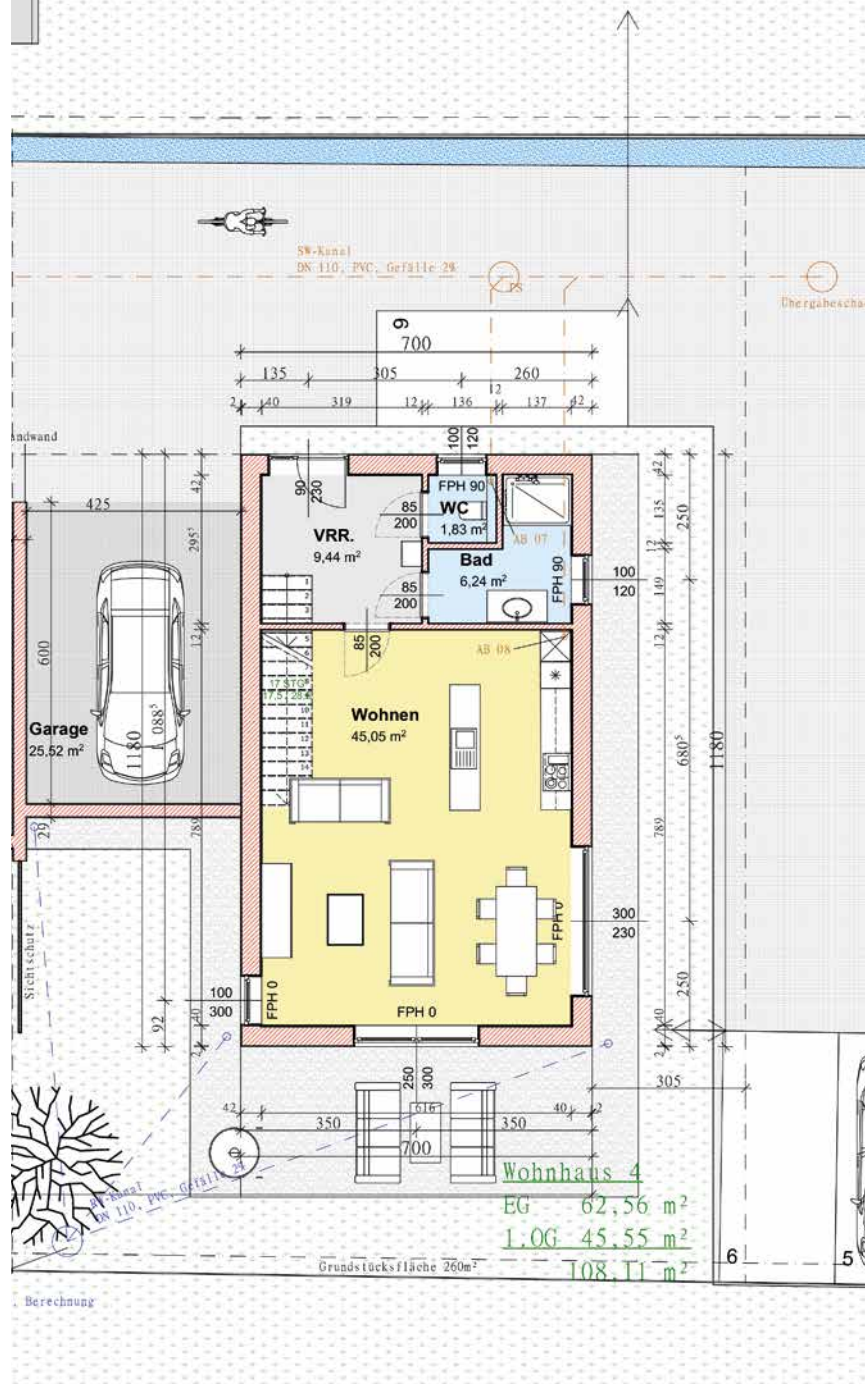
KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
 Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % vom Kaufpreis
 Vertragserrichtungskosten: 1,2 % vom Kaufpreis bzw. nach tatsächl. Aufwand,
 zzgl. Ust. und Barauslagen.

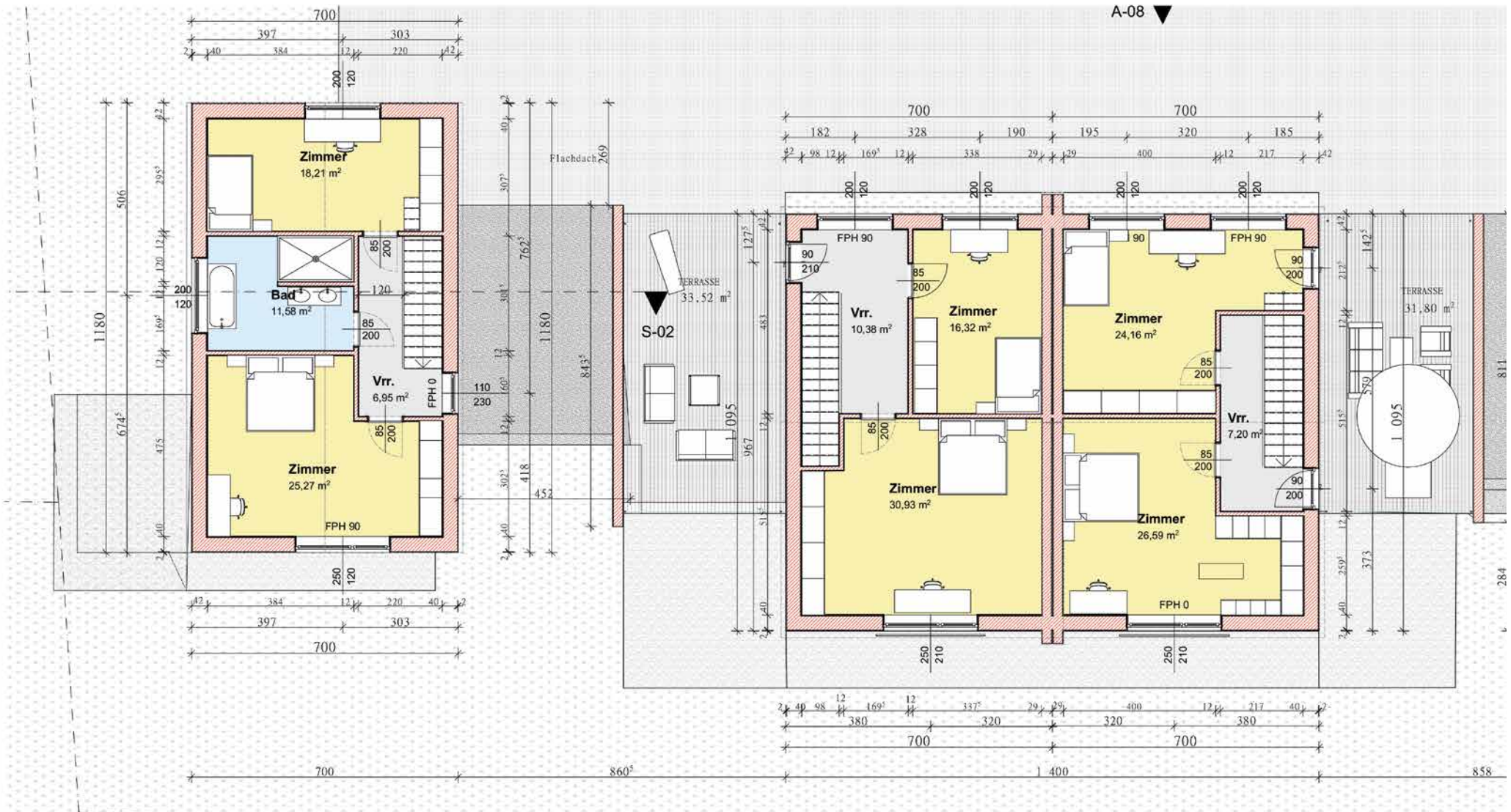
Haus 1 bis 4

1 Carport
 + 1 Frestellplatz für einen PKW

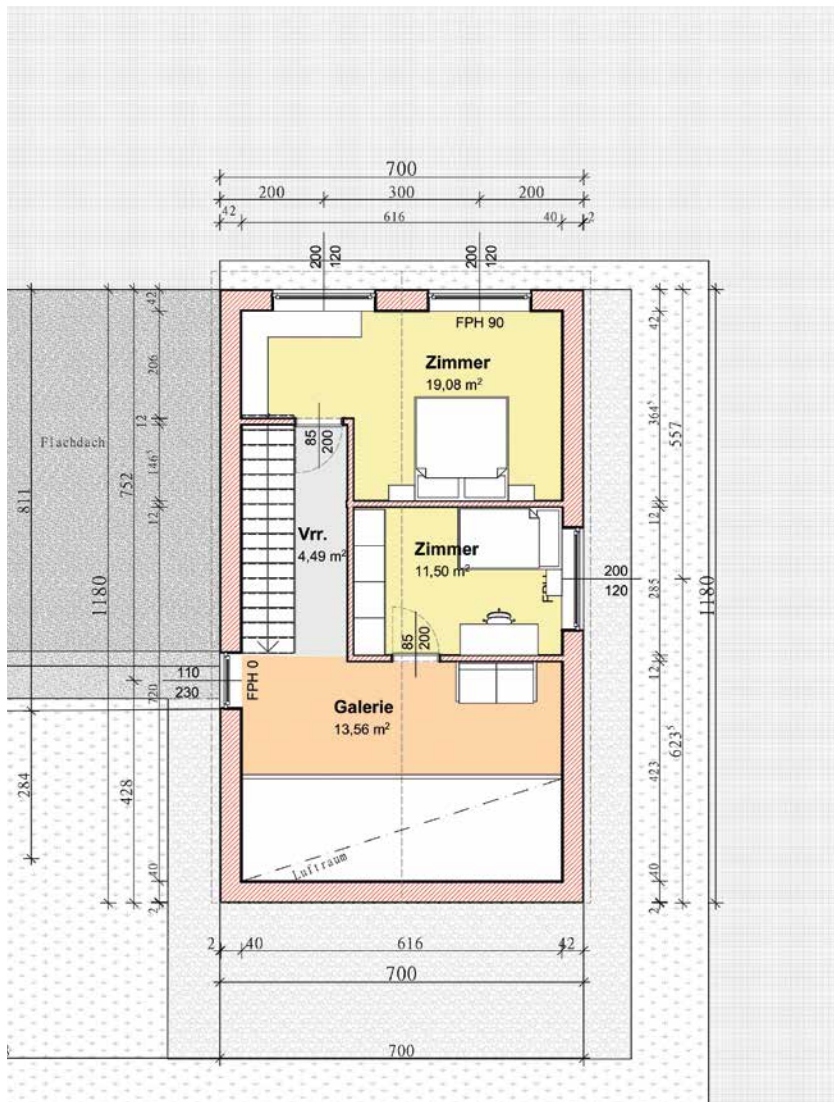
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



1:100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Fundamentierung: _____

Flachgründung mit Stahlbetonplatten (WU-Beton), Stärke nach statischem Erfordernis.

Carport: _____

Wände aus Ortbeton, unbehandelt.

Eine Leerverrohrung für einen E-Stromanschluss wird bei jedem Carport eingerichtet.

Boden mit Pflaster.

Abstellplatz außen befestigt mit Rasengittersteinen.

Außenwände: _____

Ziegelmauerwerk oder gleichwertig (Porotherm H.i. 38 cm) mit Gips-Innenputz und außen mit Eco Putz von Baunit, Endbeschichtung mit Silikatputz.

Innenwände: _____

Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk oder gleichwertig (HLZ 25 cm), beidseitig verputzt.

Nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk 12 cm beidseitig verputzt.

Decken: _____

Aus Stahlbeton, Ortbetonbauweise Ausführung lt. Statik.

Fußbodenaufbau mit Schüttung, Trittschalldämmung und schwimmen-

dem Zementestrich laut ÖNORM und Baubeschreibung. Raumhöhe in jeder Wohnung 2,80 m.

Deckenuntersicht verputzt oder gespachtelt.

Stiege: _____

Stiege aus Ortbeton mit Holzaufritten aus Parkett, Eiche oder Esche, Spiegel weiß.

Dachkonstruktion / Deckung: _____

Untersicht mit Spachtelung und Malerarbeiten.

Vordach bei den Terrassen/Balkonen aus einer Stahl- oder Beton-Stahlkonstruktion.

Fenster und Fenstertüren: _____

Fenster: 3fach Isolierverglasung, Kunststoff, außen mit Alubeklipsung, Sicherheitsgläser laut steirischem Baugesetz, Fensteröffnungen laut Plan.

Beschattung: Raffstores **E-Antrieb** bei allen Fenstern und Fenstertüren.

Fensterbänke: innen aus Kunststoff.

Falls vorhanden (wohnungsabhängig) **Fenster im Bad und WC:** klar oder satiniert ohne Raffstore.

Wohnungseingangstüren: _____

Hauseingangstür in der Fassadenfarbe mit Mehrpunktverriegelungsschloss sowie Türspion. Einbau nach ÖNORM.

Innentüren: _____

Holz-Röhrenspantüren mit Holzzargen in weiß lackiert, Standarddrücker.

Heizungsanlage / Kühlung: _____

Nahwärmenetz (Bio Energie Leibnitz), Fußbodenheizung mit Raumthermostat gesteuert. Abrechnung der Heizung erfolgt über einen Wärmemengenzähler im Heizungsverteiler jeder Wohnung. Zur Kühlung Betonkernaktivierung in der Decke im Obergeschoß.

Warmwasser: _____

Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektroboiler.

Lüftung: _____

Mechanische Entlüftung der Sanitärräume wie Bad und WC über Dach, sofern kein Fenster vorhanden ist.

Fußböden: _____

In den Wohn- und Schlafräumen Dielenparkett verklebt wahlweise Eiche, Buche oder Esche.

Fliesen: _____

Vorraum, Bad, WC, Abstellraum: Fliesen Boden 60 x 60, Wand 60 x 60 alle Farben aus einem Sortiment wählbar.

Fliesenhöhe im Bad bis Türstockoberkante jedoch nur im Nass- und Spritzbereich, im WC an der WC-Rückseite bis 1,2 m.

Terrassen / Balkon: _____

Ortbeton. Beläge Feinsteinzeug aus einem Sortiment wählbar in Kiesbett oder Stelzen.

2 Stromanschlüsse, 2 Lichtauslässe samt Lampe im Bereich der Terrasse und Balkon.

Balkongeländer: satiniertes Glas befestigt an einer Edelstahlkonstruktion (kein Nurglasgeländer),

Sichtschutz im Erdgeschoß zur Nachbarterrasse aus einer Holzkonstruktion.

Wände / Decken: _____

Generell an Wänden und Decken der Wohnungen einfarbiger Anstrich, weiß.

Einrichtung Sanitär: _____

BAD:

2 Waschtische weiß 60 x 45 mit Waschtischbatterie Chrom.

Dusche 90 x 120 bodeneben verfließt, Duschwand Glas (abhängig von der Badezimmergröße), oder 90 x 90, mit Duschkabine, Brausethermostat Chrom mit 2 Strahl Brauseset oder Badewanne 180 x 80 cm Brausethermostat Chrom mit 2 Strahl Brauseset.

Sprossenheizkörper weiß mit der Heizung angeschlossen sowie E Patrone, Anschluss für Waschmaschine im Abstellraum.

Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch über eigenen Boiler.

WC:

Wand Tiefspül-WC, weiß mit Kunststoff WC-Sitz, Handwaschbecken, weiß mit Waschtischbatterie.

KÜCHE:

Rohinstallation samt E-Anschlüsse, Warm- und Kaltwasseranschluss.

Elektroinstallation: _____

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie Steiermark.

Schwachstrominstallationen: Telefonanschluss: jeweils eine Leerverrohrung im Vorraum und in der Wohnküche, zentrale Haussatanlage je Wohn- und Schlafraum ein Anschluss. Im Eingangsbereich wird eine Klingelanlage installiert. Terrasse, Balkon: jeweils eine Steckdose, ein Lichtauslass mit Leuchte, Schalter in den jeweiligen Räumen.

Vorraum: 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder, 3 Steckdosen, 1 Klingel, Sicherungskasten, Leerverrohrung für Telefon.

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder, 2 Steckdosen.

WC: 1 Deckenauslass mit 1 Schalter.

Bad: 1 Deckenauslass mit Schalter, Wandauslass über Waschbecken, 2 Steckdosen beim Waschtisch, 1 Steckdose nach Wahl.

Küchenanschlüsse: E-Herdanschluss, Geschirrspüler-Steckdose, Kühlschrank-Steckdose, Dunstabzug Umluft-Steckdose, 4 Arbeitssteckdosen.

Küche/Essen/Wohnen: 2-3 Deckenauslässe, 3 oder 4 Schalter (wohnungsabhängig), 5 Steckdosen + Arbeitssteckdosen Küche, 1 SAT Anschluss, Leerverrohrung für Telefon.

Zimmer: 1 Deckenauslass, 2 Schalter, 3 Steckdosen, 1 SAT Anschluss, Leerverrohrung Telefon.

Carport: 1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose.

AUSSTATTUNG

Parkett Esche oder Eiche



Waschtisch-Einhandmischer



Brausegarnitur



Badewanne



Wand- u. Bodenfliese, matt od. glänzend 30x60 cm



Einhand-Wannenmischer



Brauseset



Waschtisch



Bodenebene Dusche



Brausethermostat



Schalter



Tiefspülklosett



Sicherheit:

Die komplette Wohnanlage ist mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt auch die Kellertüre, das zugeteilte Kellerabteil und das Postfach. In jedem Wohnraum befindet sich ein Heimrauchmelder.

Außenanlagen:

Zufahrtsstraße, Gehweg, Asphalt oder gepflastert/Ökostein. Einfriedung der Grundgrenzen.

Übergabe:

Vor der Übergabe werden die Wohnungen sowie die Außenanlagen gereinigt. Nach drei Jahren, vor Ablauf der Gewährleistungsfrist, findet eine Endbegehung statt.

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände oder auf den Renderings dargestellte Balkonoberflächen, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind nur als Vorschläge anzusehen und werden nicht geliefert.

Sonderwünsche, die nicht im Kaufpreis inkludiert sind, sind direkt an die zuständigen Firmen weiterzugeben. Der Verkäufer muss darüber informiert werden und eine Abrechnung der zusätzlichen Leistungen erhalten.

Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche / Sonstiges

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen müssen vom Wohnungswerber direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und abgerechnet werden. Erfordern Änderungen oder Sonderwünsche eine Planänderung oder einen Mehraufwand bei der Bauabwicklung, so sind die Kosten hierfür dem Bauträger zu vergüten.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten jedenfalls Naturmaße zu nehmen. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen, aus technischen Gründen erforderlich sind bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Abweichungen vom Plan werden +/-3% vom Erwerber toleriert. Die planliche Darstellung des Wohnungsgrundrisses ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die tatsächliche Ausführung des Gebäudes kann von den Renderings (Perspektiven) abweichen.

Auf Leistungen, welche in dieser Beschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das Stmk. Baugesetz samt den Nebengesetzen, den dazugehörigen Verordnungen und den entsprechenden Ö-Normen.

Für die oben angeführte Ausstattungsbeschreibung behält sich der Bauträger Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger ersetzt werden.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, den vorgesehenen Ausstattungszustand gegebenenfalls durch Auf- und Abschläge ändern zu lassen, sofern dies mit dem Bauablauf und den bautechnischen sowie baurechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

PERSÖNLICHE NOTIZEN & ANMERKUNGEN

FINANZIERUNG



KONTAKT

Mag. Oliver Hermann

0660 926 87 25

office@smart-finance.at

www.smart-finance.at

Franz-Koringer-Gasse 14

8435 Wagna

*„Beste Betreuung bei der Finanzierung Ihres Eigenheims
garantiert durch Mag. Oliver Hermann“*

VERKAUF PROVISIONSFREI

RORU
Immobilien GmbH



KONTAKT

Mag. Robert Dirnböck
0664 133 31 30
roru@dirnboeck.com

8452 Großklein
Nestelberg 57



KONTAKT

Mag. Rudolf Dirnböck
0664 210 36 99
roru@dirnboeck.com

8452 Großklein
Nestelberg 57

WOHNGENUSS in Wagna bei Leibnitz – im Herzen der Südsteiermark

Projekt: **Wagna-Hauptstraße 23 | 8430 Wagna**



RORU
Immobilien GmbH

RORU Immobilien GmbH

t 0664 133 31 30 | e-m rору@dirnboeck.com

8452 Großklein | Nestelberg 57